N° 333

SÉNAT

REUNION DE PLEIN DROIT DU PARLEMENT
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 16 DE LA CONSTITUTION
ET
2e SESSION ORDINAIRE DE 1960-1961

Annexe au procès-verbal de la 1re séance du 21 juillet 1961.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

relatif au droit de préemption dans les **zones à urbaniser en priorité** *et dans les zones d'aménagement différé,*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à une Commission spéciale.)

Le Premier Ministre

Paris, le 20 juillet 1961.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi relatif au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, adopté, en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 19 juillet 1961.

Le Premier Ministre,
Signé : MICHEL DEBRÉ.

Voir les numéros :
Assemblée Nationale (1re législ.) : **1224, 1352** et **in-8° 291.**

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Article premier.

I. — A compter de la publication de la présente loi, une zone à urbaniser en priorité ne peut être instituée que par arrêté du Ministre de la Construction, sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées, ou par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable d'une des communes intéressées.

II. — Les deux premiers alinéas de l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Pendant une période de quatre ans qui peut être prolongée de deux ans, par arrêté du Ministre de la Construction, à compter de la publication de l'arrêté ou du décret instituant une zone à urbaniser en priorité, les collectivités publiques ou leurs concessionnaires habilités à cet effet ont un droit de préemption sur tout bien immobilier situé dans la zone et qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux, notamment sous forme de vente de gré à gré, d'adjudication volontaire, d'échange ou d'apport en société.

« A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Dans ce cas, ainsi que dans celui où il est procédé à l'expropriation, le prix d'acquisition est fixé conformément aux dispositions de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958. Toutefois :

« *a*) Le prix ou l'indemnité est fixé, non d'après la valeur des biens à la date de l'accord amiable ou de la décision de la juridiction compétente en matière d'expropriation, mais d'après la valeur de ces biens à la date de la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone, cette dernière valeur étant revisée, le

cas échéant, compte tenu des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux dates ;

« *b)* L'utilisation des sols à prendre en considération est l'utilisation effective de ces sols un an avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone.

« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels ».

Art. 2.

Peuvent être créées, dans les mêmes formes que les zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement différé dans lesquelles les collectivités publiques ou leurs concessionnaires habilités à cet effet peuvent exercer un droit de préemption, dans les conditions prévues à l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 modifiée, pendant une période de dix ans. Cette période peut être, pour tout ou partie de la zone, prolongée de dix ans au maximum, par un arrêté du Ministre de la Construction qui devra être publié au plus tôt sept ans, au plus tard huit ans après la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone.

Tout bien immobilier acquis par voie de préemption, qui, à l'expiration de la période prévue à l'alinéa précédent, n'a pas été utilisé à des fins d'intérêt général ou n'a pas été compris dans une zone à urbaniser en priorité ou dans un périmètre de rénovation urbaine, devra être rétrocédé, si la demande en est faite, à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier. A défaut d'accord amiable, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, revisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Jusqu'à la signature du contrat de rachat, le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit.

Un règlement d'administration publique déterminera en tant que de besoin les conditions d'application du présent article.

Art. 3 (nouveau).

Le droit de préemption prévu par l'article premier de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 modifiée pour les zones à urbaniser par priorité peut également être exercé sur tous les biens immobiliers dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique pendant toute la durée de la validité de ladite déclaration d'utilité publique.

Art. 4 (nouveau).

Le droit de préemption qui est prévu par l'article premier modifié de l'ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 pour les zones à urbaniser en priorité peut, en outre, être exercé dans les zones réservées à l'intérieur du périmètre d'un plan d'urbanisme directeur approuvé.

Art. 5 (nouveau).

Le régime d'imposition ou de taxation et de l'utilisation des plus-values réalisées dans une zone d'urbanisation ou d'aménagement, à la faveur de mutations à titre onéreux, sera défini et fixé par une disposition de la loi de finances pour 1962.

Art. 6 (nouveau).

Chaque année, avant le 1er juillet, le Gouvernement déposera sur le Bureau de l'Assemblée Nationale et du Sénat un état des cessions de terrains consenties dans les zones à urbaniser en priorité au cours de l'année civile écoulée, par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires. Cet état fera apparaître, outre la destination donnée à ces terrains, les superficies cédées à des organismes H. L. M., à des sociétés d'économie mixte ou à des constructeurs privés, étant entendu que le pourcentage global des superficies cédées au secteur public ne devra pas excéder le pourcentage des crédits H. L. M. tels qu'ils sont définis par la loi de finances, par rapport au montant total des crédits affectés, dans la même année, à la construction de logements.

Il fera également connaître les prévisions du Gouvernement pour l'année suivante, lesquelles auront été préalablement soumises

à une commission d'orientation instituée à l'échelon national et où seront représentés le Parlement et les organismes publics ou professionnels intéressés.

Une commission consultative dont la composition sera fixée par arrêté ministériel et qui devra notamment comprendre des représentants des collectivités locales, du comité départemental des H. L. M., des institutions sociales et des représentants de la construction privée, sera créée pour une ou plusieurs zones à urbaniser en priorité. Cette commission aura plus spécialement pour but de donner un avis sur le choix du ou des organismes concessionnaires appelés à réaliser l'équipement de la zone à urbaniser en priorité, de définir le programme et d'en surveiller l'application et d'intervenir dans la répartition ultérieure et dans les prévisions de répartition des terrains aménagés, entre les différentes catégories de constructeurs.

Art. 7 (nouveau).

L'article 844 du Code rural est complété par un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus aux 2e et 3e alinéas ci-dessus, une indemnité d'éviction est due au preneur sortant. En cas de désaccord entre les parties cette indemnité est fixée par le tribunal, dans la limite du préjudice réellement subi par l'exploitant du fait de l'éviction. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 19 juillet 1961.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 26, rue Desaix.